



**TANGGUNG JAWAB BADAN PERTANAHAN NASIONAL TERHADAP
PERBEDAAN DATA FISIK DI SERTIFIKAT DENGAN DI LAPANGAN
(STUDI KASUS DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN
LOMBOK BARAT)**

*RESPONSIBILITY OF THE NATIONAL LAND AGENCY FOR
DIFFERENCES IN PHYSICAL DATA IN CERTIFICATES WITH IN
THE FIELD (A STUDY AT THE LAND OFFICE OF WEST LOMBOK
REGENCY)*

Mutiara Rezki Saputri

Fakultas Hukum Universitas Islam Al-Azhar

Email: mutiarasaputri32@gmail.com

Khairul Aswadi

Fakultas Hukum Universitas Islam Al-Azhar

Email: adynaufal87@gmail.com

Novie Afif Mauludin

Fakultas Hukum Universitas Islam Al-Azhar

Email: novie_afifmauludin@yahoo.com

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk meneliti apa saja faktor yang menyebabkan adanya perbedaan data fisik disertifikat dengan data fisik dilapangan serta bagaimana tanggung jawab BPN terhadap perbedaan tersebut. Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum empiris dengan pendekatan perundang-undangan, pendekatan konseptual dan pendekatan sosiologis. Hasil penelitian ini menunjukkan ada beberapa faktor terkait adanya perubahan data disertifikat dengan kondisi dilapangan, yaitu faktor internal yang disebabkan oleh peralatan yang digunakan, personil atau petugas ukur yang mengukur, pengolahan data ukur, dan kondisi alam/lingkungan letak obyek bidang tanah. Sedangkan untuk faktor eksternal disebabkan oleh pemilik tanah yang tidak menjaga batas-batas bidang tanah dan pemilik tanah tidak menerapkan asas kontradiktur delimitasi ketika pengukuran dilaksanakan. Apabila terjadi kekeliruan atau kesalahan maka Kepala Kantor Pertanahan dapat memperbaiki kesalahan tersebut. Bentuk tanggung jawab Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Barat apabila terjadi perbedaan data fisik disertifikat dengan data dilapangan adalah dibuatkan berita acara sebagai dasar dari perubahan tersebut. Serta pemilik tanah akan diminta melampirkan surat pernyataan menerima hasil ukur apabila terdapat kekurangan dan kelebihan luas serta melampirkan surat pernyataan pelepasan tanah apabila kekurangan tanah tersebut dikarenakan sudah menjadi fasilitas umum. Selanjutnya untuk perubahan wilayah, pemilik tanah diminta melampirkan juga surat pernyataan dari kepala desa setempat yang menyatakan bahwa bidang tanah tersebut memang benar berada di wilayah tersebut. Bentuk penyelesaian dari permasalahan tersebut, pemilik tanah bisa membuat pengaduan ke Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa, kemudian akan dilakukan mediasi dengan pihak-pihak terkait. Apabila setelah dilakukan mediasi belum ditemukan kesepakatan maka upaya selanjutnya bisa mengajukan gugatan ke pengadilan.

Kata Kunci : Tanggung Jawab; BPN; Perbedaan Data Fisik; Sertifikat.

Abstrak

This study aims to examine what are the factors that cause the difference in physical data certified with physical data in the field and how BPN is responsible for these differences. The type of research used is empirical legal research with a legislative approach, conceptual approach and sociological approach. The results of this study show that there are several factors related to changes in data certified with conditions in the field, namely internal factors caused by the equipment used, personnel or surveyors who measure, measurement data processing, and natural conditions/environment where the land object is located. As for external factors, it is caused by landowners who do not maintain the boundaries of land parcels and landowners do not apply the principle of delimitation contradiction when measurements are carried out. If there is a mistake or error, the Head of the Land Office can correct the mistake. The form of responsibility of the West Lombok Regency Land Office if there is a difference in physical data certified with data in the field is to make a minutes as the basis for the change. And the landowner will be asked to attach a statement of receiving the survey results if there is a shortage and excess area and attach a statement of land release if the shortage of land is due to public facilities. Furthermore, for the change of area, the land owner is asked to attach a statement letter from the local village head stating that the land plot is indeed in the area. As a form of resolution to the problem, the landowner can make a complaint to the Dispute Control and Handling Section, then mediation will be carried out with related parties. If after mediation no agreement has been found, the next effort can be to file a lawsuit in court.

Keywords: *Responsibility; BPN; Physical Data Differences; Certificate.*

A. PENDAHULUAN

Tanah mempunyai peranan yang sangat penting bagi kehidupan manusia karena tanah merupakan sumber kesejahteraan, kemakmuran dan kehidupan. Tanah sangat diperlukan manusia untuk mencukupi kebutuhannya, baik untuk bercocok tanam maupun sebagai tempat tinggal. Hal ini memberikan pengertian bahwa menjadi tanggung jawab negara untuk mewujudkan kesejahteraan dan kemakmuran dan sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang Undang Dasar 1945 (UUD 1945) yang menyatakan bahwa: “Bumi dan air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.”

Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria, yang selanjutnya disebut UUPA merupakan pelaksanaan dari Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dalam rangka rangka mewujudkan tanah untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Laju pembangunan dan pertumbuhan penduduk semakin meningkat yang diikuti dengan meningkatnya kebutuhan akan tanah . Pada sisi yang lain tanah merupakan sumber daya yang bersifat tetap/tidak bertambah, sehingga memerlukan campur tangan pemerintah dalam pengaturannya dengan tetap memperhatikan kepentingan pemegang hak atas tanah. Pemerintah harus dapat memberikan jaminan kepastian hukum atas tanah agar benturan kepentingan yang disebabkan oleh tanah dapat dihindari.¹

Sebagaimana ketentuan diatas, maka pemberian surat-surat tanda bukti hak merupakan jaminan kepastian hukum secara tertulis yang diberikan oleh Negara terhadap subyek hukum di Indonesia. Wujud tanda bukti hak tersebut adalah sertifikat. Sertifikat diterbitkan untuk

1 Irwan Soerojo, 2003, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arloka, Jakarta.hlm 46

kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data lapangan yang telah didaftarkan dalam buku tanah”.²

Berdasarkan Pasal 1 ayat 6 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 data fisik mengacu pada keterangan mengenai letak, batas, dan luas bidang tanah serta satuan rumah susun yang didaftar. Informasi ini mencakup juga keterangan tentang adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya.

Jadi, secara singkat, data fisik adalah informasi yang berkaitan dengan aspek geografis dan struktural dari tanah atau bangunan. Misalnya, data fisik dapat mencakup peta lokasi, batas-batas tanah, luas lahan, dan detail fisik lainnya yang relevan. Batas-batas tanah inilah yang nantinya menjadi acuan dalam pengukuran bidang tanah.

Dalam proses pengumpulan data fisik diterapkan asas kontradiktur delimitasi. Asas kontradiktur delimitasi merupakan asas dalam tahapan proses permohonan sertifikat hak atas tanah (HAT) yang wajib dipenuhi, dimana pada saat proses pengukuran dilakukan wajib menghadirkan pemilik tanah yang bersebelahan dengan bidang tanah yang dimohonkan untuk menetapkan batas bidang tanah yang bersebelahan sesuai dengan kesepakatan pemilik bidang tanah yang dimohon penerbitan sertifikat dan disaksikan oleh Pemerintah setempat.³

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2021 yang termuat di dalam pasal 19A menjelaskan bahwa kesepakatan para pihak yang berkepentingan dalam penetapan batas bidang tanah menjadi unsur yang sangat penting dan diupayakan untuk dapat terlaksana dalam kegiatan pendaftaran tanah baik sporadik maupun sistematis. Hal ini mengisyaratkan agar penentuan batas bidang tanah yang sedang didaftar dalam penelitian data fisik di lapangan harus diketahui kebenarannya oleh pemilik tanah yang bersebelahan dengan turut menandatangani Surat Pernyataan Pemasangan Tanda Batas dan Persetujuan Pemilik yang Berbatasan.

Penerapan Asas Kontradiktur Delimitasi diterapkan oleh Kantor Pertanahan dalam setiap kegiatan pelayanan pengukuran bidang tanah tidak hanya untuk kegiatan pendaftaran tanah secara sporadik, melainkan juga terhadap kegiatan pendaftaran tanah secara sistematis. Akan tetapi dalam penerapannya masih sering ditemukan tidak terpenuhinya asas kontradiktur delimitasi, sehingga hal ini bisa menimbulkan permasalahan dikemudian hari. Permasalahan yang akan timbul diantaranya adalah terjadinya perbedaan data fisik disertifikat dengan dilapangan.⁴

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan petugas ukur Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Barat terdapat 4 (empat) kasus dalam permohonan ini ditemukan adanya perbedaan data fisik di sertifikat dengan dilapangan. Adanya perbedaan data fisik disertifikat dengan di lapangan paling sering terjadi pada proses pengukuran ulang. Dimana pengukuran ulang dilakukan karena sertifikat tersebut merupakan sertifikat lama atau perpanjangan bagi hak sudah berakhir masa berlakunya, dalam hal ini kemungkinan keadaan fisik disertifikat dengan kondisi lapangan saat ini terjadi perbedaan. Salah satu contoh adalah pengukuran ulang oleh Ibu Hajjah Masriah. Saat melakukan proses pengukuran ulang terjadi perbedaan luas antara

2 Hartanto, Andy. (2014). *Hukum Pertanahan: Karakteristik Jual Beli Tanah Yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya*. Surabaya: Laksbang Justitia, hlm. 35.

3 Urip Santoso, 2007, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media Grup, Jakarta.hlm 38

4 Kamil, M. I., Ulum, H., & Widiyantoro, A. (2023). *Implementasi Asas Kontradiktur Delimitasi Dalam Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Studi Kasus Di Kantor Pertanahan Kota Mataram)*. Unizar Law Review, 6(1). <https://doi.org/10.36679/ulr.v6i1.39>

disertifikat dengan dilapangan. Faktor yang menyebabkan terjadinya perbedaan adalah kondisi objek fisik bidang tanah ada yang sudah menjadi jalan sehingga terdapat kekurangan luas antara disertifikat dengan dilapangan. Dengan adanya perbedaan inilah menimbulkan ketertarikan untuk diteliti mengenai Tanggung Jawab Badan Pertanahan Nasional Terhadap Perbedaan Data Fisik Disertifikat Dengan Data Fisik Dilapangan.

B. METODE PENELITIAN

Penelitian ini merupakan jenis penelitian hukum empiris dan bersifat deskriptif yaitu mencari kesesuaian antara penelitian lapangan dengan ketentuan hukum yang berlaku atau dengan kata lain penelitian yang dilakukan terhadap keadaan sebenarnya atau keadaan nyata yang terjadi tentang bagaimana bentuk tanggung jawab Badan Pertanahan Nasional terhadap perbedaan data fisik di sertifikat dengan data fisik dilapangan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Barat dengan maksud untuk menemukan fakta-fakta dan data yang dibutuhkan, setelah data terkumpul kemudian diidentifikasi yang pada akhirnya menuju pada penyelesaian masalah.⁵

Data yang digunakan yaitu Data Primer didapatkan dari hasil penelitian lapangan di Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Barat secara langsung dari responden yang erat kaitannya dengan masalah diteliti. Data sekunder merupakan data yang mendukung data primer yaitu berupa bahan hukum primer seperti peraturan perundang-undangan, dan bahan hukum sekunder berupa literatur-literatur bahan bacaan atau laporan penelitian terdahulu, maupun bahan hukum tersier seperti kamus hukum yang ada hubungannya dengan masalah yang akan dibahas.⁶

C. ANALISIS DAN PEMBAHASAN

1. Faktor-faktor Yang Menyebabkan Terjadinya Perbedaan Data Fisik di Sertifikat dengan Data Fisik di Lapangan

Kedudukan sertifikat sebagai surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat sebagaimana ketentuan Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA semestinya akan menjamin adanya kepastian mengenai subyek dan obyek hak atas tanah yang termuat di dalamnya. Adanya kesalahan yang terkandung dalam sertifikat hak atas tanah karena data yang diterangkan tidak sesuai dengan keadaan sebenarnya akan mengakibatkan sertifikat tidak berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat, karena menurut ketentuan Pasal 32 ayat (1) PP 24/1997 sertifikat menjadi alat bukti yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.

Terjadinya perbedaan data fisik pada sertifikat dengan data fisik di lapangan tentunya tidak serta merta timbul begitu saja. Terdapat beberapa faktor yang melatarbelakangi kesalahan-kesalahan ini dapat terjadi. Faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya perubahan data fisik di sertifikat dan dilapangan antara lain adanya kesalahan dalam pengukuran, pemetaan dan penunjukan batas bidang tanah. Dalam suatu kegiatan pengukuran atau pengamatan, seorang (observer) harus menyadari bahwa setiap pengamatan atau pengukuran tidak akan menghasilkan nilai yang mutlak benar. Kebenaran nilai dengan batas tertentu biasa disebut

⁵ Soerjono Soekanto, 2012, "*Pengantar Penelitian Hukum*", Universitas Indonesia Press, Jakarta, hal.15

⁶ Peter Mahmud Marzuki, 2007, "*Penelitian Hukum*", Prenada Media Group, Jakarta, hal. 93.

dengan nilai yang telah memenuhi akurasi yang ditentukan. Adapun kesalahan dalam proses pengukuran terdiri dari:

a. Peralatan yang digunakan

Alat alat yang digunakan dalam pengukuran bidang tanah memiliki tingkat ketelitian yang berbeda. Terjadinya perbedaan data fisik disertifikat dengan dilapangan bisa disebabkan karna perbedaan alat yang digunakan saat proses pengukuran. Terlebih untuk alat ukur zaman sekarang dengan zaman dahulu tentunya berbeda. Alat ukur yang digunakan saat ini lebih modern dengan nilai akurasi dan nilai presisi yang tinggi. Sehingga bisa meminimalisir kesalahan dalam pengukuran.

b. Personil (kapasitas, kapabilitas dan pengalaman petugas ukur)

Kesalahan pengukuran yang dilakukan oleh petugas ATR/BPN biasanya disebabkan oleh faktor ketidak hati-hatian yang dimiliki oleh para petugas ukur. Sehingga perlu kiranya petugas dari ATR/BPN memiliki tingkat ketelitian yang tinggi saat melakukan pengukuran tersebut. Selain itu petugas ukur harus memiliki wawasan terbuka dan terus belajar, sehingga dengan berkembangnya teknologi saat ini, para petugas ukur tetap bisa menggunakan alat ukur dengan teknologi baru.

c. Pengolahan hasil pengukuran

Salah satu faktor penyebab perubahan data disertifikat dengan lapangan terjadi saat proses pengolahan data ukur. Untuk metode pengolahan data ukur dahulu masih menggunakan metode manual dan basis data untuk pemetaan bidang tanah juga belum ada sehingga masih banyak bidang tanah yang sudah bersertifikat tetapi belum terpetakan. Belum tersedianya peta foto beresolusi tinggi juga menjadi salah satu faktor, karena dengan adanya peta foto, petugas pemetaan bisa meng-identifikasi data hasil pengukuran dilapangan, sehingga apabila terjadi kekeliruan bisa cepat teratasi sebelum terbit sertifikat.

d. Kondisi Alam/Lingkungan Letak Obyek Bidang Tanah

Kondisi alam letak obyek sangat mempengaruhi faktor penyebab adanya perbedaan data fisik di sertifikat dengan data fisik di lapangan. Salah satu contoh nyata yg sering terjadi adalah adanya pelebaran jalan, adanya saluran air, terjadi pengikisan tanah, atau pelebaran aliran sungai bagi bidang tanah dekat sungai, dan batas bidang tanah belum permanen (masih menggunakan batas alam) sehingga ketika dilakukan pengukuran kembali pasti ada perubahan bentuk atau luas di sertifikat dan dilapangan.

Selain faktor-faktor internal di atas, adapun faktor-faktor eksternal yang menyebabkan perbedaan data fisik pada sertifikat dengan data fisik di lapangan sebagai berikut:

a. Pemilik Hak Atas Tanah Yang Tidak Menjaga Batas-Batas Tanah Yang Dimilikinya

Pemilik hak atas tanah tidak menjaga batasnya bisa disebabkan karena belum terpasangnya batas permanen berupa tembok keliling. Hal ini sangat riskan terjadi kesalahan penunjukan batas saat pengukuran dilakukan. Selain itu banyak juga pemilik tanah yang menggunakan kayu atau bambu untuk penanda batas bidang tanahnya. Hal ini sangat memungkinkan batas tersebut akan bergeser atau bahkan hilang jika dibiarkan dalam jangka waktu yg lama.

b. Pemilik Tanah Tidak Menerapkan Asas Kontradiktur Delimitasi Ketika Pengukuran dilaksanakan

Dalam pembuatan sertifikat pertama kali, pemilik tanah diwajibkan menyandingkan pemilik tanah yang berbatasan. Hal ini dilakukan untuk mengantisipasi kekeliruan dalam

penunjukan batas. Tetapi kenyataannya dalam proses pengukuran ada pemilik tanah yang tidak menyandingkan pemilik tanah yang berbatasan karena pemilik tanah yang berbatasan tidak berada dilokasi.

2. Tanggung Jawab ATR/BPN Kabupaten Lombok Barat Terhadap Perbedaan Data Fisik di Sertifikat Dengan Data Fisik di Lapangan

Sertifikat sebagai alat pembuktian yang kuat dalam bukti kepemilikan, maka sertifikat menjamin kepastian hukum mengenai orang yang menjadi pemegang hak milik atas tanah, kepastian tanah mengenai lokasi dari tanah, batas serta luas suatu bidang tanah, dan kepastian hukum mengenai hak atas tanah miliknya. Dengan kepastian hukum tersebut dapat diberikan perlindungan hukum kepada orang yang tercantum namanya dalam sertifikat terhadap gangguan pihak lain serta menghindari sengketa dengan pihak lain. Jaminan kepastian hukum tidak hanya ditujukan kepada orang yang tercantum namanya dalam sertifikat sebagai pemilik tanah, tetapi juga merupakan kebijakan pemerintah dalam menciptakan tertib administrasi pertanahan yang meletakkan kewajiban kepada pemerintah untuk melaksanakan pendaftaran tanah-tanah yang ada diseluruh Indonesia.

Melihat dari pada salah satu kewenangan dari ATR/BPN ini adalah penerbitan sertifikat, maka dalam pelaksanaannya ATR/BPN memiliki tanggung jawab dari mulai proses pendaftaran tanah sampai dengan dikeluarkannya sertifikat tersebut. Adapun salah satu tanggung jawab dari ATR/BPN dalam pelaksanaan penerbitan sertifikat tersebut adalah menjamin bahwa sertifikat yang telah dikeluarkan tidak terdapat permasalahan. Perbedaan data fisik disertifikat dan dilapangan biasanya terjadi pada proses pemeliharaan data pendaftaran tanah. Pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah, dan sertifikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian. Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar dengan mencatatnya di dalam daftar umum. Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan kepada Kantor Pertanahan (Pasal 1 PP No. 24 tahun 1997).⁷

Data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang di daftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya. Sedangkan data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya. Perubahan data fisik terjadi kalau diadakan pemisahan, pemecahan, atau penggabungan bidang-bidang tanah yang sudah didaftar.

Dalam pelaksanaannya ketika dilakukan pengukuran kembali dan terjadi perubahan antara data disertifikat dengan data fisik dilapangan, maka hasil pengukuran yang digunakan disesuaikan dengan kondisi sekarang. Hal itu didasari dengan surat pernyataan pemasangan tanda batas dan persetujuan pemilik yang berbatasan yang dijadikan syarat untuk dilampirkan pada saat pendaftaran pengukuran bidang (Pasal 19A ayat (5)).

Dalam Pasal 19A dijelaskan bahwa:

1. Pemasangan tanda batas dilakukan oleh pemohon setelah mendapat persetujuan pemilik yang berbatasan.

⁷ Adrian Sutedi, 2012, *Peralihan Hak Atas Tanah danPendaftarannya*,, Sinar Gafika, Jakarta, hlm 82

2. Dalam rangka pemasangan tanda batas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan pemotretan terhadap tanda batas yang terpasang dengan dilengkapi keterangan lokasi, koordinat atau *geotagging*.
3. Pemasangan tanda batas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan pemeliharaannya menjadi tanggung jawab pemohon.
4. Pemasangan tanda batas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dituangkan dalam Surat Pernyataan Pemasangan Tanda Batas dan Persetujuan Pemilik yang Berbatasan.
5. Hasil pemotretan tanda batas sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan Surat Pernyataan Pemasangan Tanda Batas dan Persetujuan Pemilik yang Berbatasan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) menjadi syarat kelengkapan berkas permohonan.
6. Hasil pemotretan tanda batas sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan Surat Pernyataan Pemasangan Tanda Batas dan Persetujuan Pemilik yang Berbatasan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) menjadi syarat kelengkapan berkas permohonan.

Walaupun sertifikat merupakan hal yang sangat penting bagi pemilik tanah untuk menguatkan haknya, tetapi dalam proses penerbitannya tentu hal ini tidak selalu berjalan sesuai dengan apa yang telah dilakukan oleh petugas. Terdapat beberapa permasalahan yang kerap dihadapi oleh ATR/BPN Kabupaten Lombok Barat setelah dikeluarkannya sertifikat yang salah satunya adalah masalah mengenai kesalahan perbedaan data fisik pada sertifikat dengan data fisik yang ada di lapangan. Maka dalam hal ATR/BPN memiliki tanggung jawab secara penuh untuk menyelesaikan permasalahan tersebut.

Dalam pasal 41 Permen ATR/BPN Nomor 16 Tahun 2021 dijelaskan sebagai berikut:

- 1) Pemeliharaan peta pendaftaran, Gambar Ukur dan data ukur terkait merupakan tanggung jawab Kepala Kantor Pertanahan.
- 2) Dalam hal terdapat peta pendaftaran, Gambar Ukur, dan data ukur terkait yang rusak atau hilang, Kepala Kantor Pertanahan diwajibkan memperbaiki atau mengembalikan data informasi tersebut.
- 3) Dalam hal pengukuran untuk pembuatan peta pendaftaran dan Gambar Ukur terdapat kesalahan teknis data ukuran, maka Kepala Kantor Pertanahan dapat memperbaiki kesalahan tersebut.
- 4) Dalam hal pembuatan peta pendaftaran yang dilaksanakan dengan menggunakan metode fotogrametri, terdapat kekeliruan yaitu bidang tanah yang dipetakan tidak sesuai dengan keadaan sebenarnya di lapangan maka berdasarkan pengukuran di lapangan Kepala Kantor Pertanahan dapat memperbaiki peta pendaftaran tersebut.
- 5) Dalam hal suatu bidang tanah yang diukur ulang sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4) sudah diterbitkan Sertifikat, selain dilakukan perubahan pada Gambar Ukur dan peta pendaftaran juga dilakukan perubahan pada surat ukurnya.
- 6) Perbaikan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), ayat (3) dan ayat (4) dibuatkan Berita Acara. Di antara Pasal 41 dan Pasal 42 disisipkan 1 (satu) pasal, yakni Pasal 41A sehingga berbunyi sebagai berikut:
 - 1) Dalam hal perbaikan peta pendaftaran, Gambar Ukur, dan data-data ukur sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41, dapat dilakukan berdasarkan:

- a) hasil pemeriksaan tanah;
 - b) perbaikan/peningkatan kualitas data pertanahan;
 - c) permohonan Pemegang Hak atau pihak yang bersangkutan;
 - d) penyelesaian sengketa dan/atau konflik; dan
 - e) putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.
- 2) Perbaikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibuatkan berita acaranya.

Berdasarkan wawancara dengan petugas ukur Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Barat, salah satu contoh terkait dengan adanya perbedaan data fisik di sertifikat dengan data fisik dilapangan adalah pemilik bidang tanah atas nama Ahmad Sukri yang terletak di Desa Labuapi Kecamatan Labuapi Kabupaten Lombok Barat. Bapak Ahmad Sukri melakukan permohonan pengukuran untuk pemecahan bidang tanah. Luas yang tertera didalam sertifikat adalah 3.149 m². Setelah dilakukan pengukuran ternyata luas hasil ukur kurang dari luas sertifikat. Hal ini dikarenakan sebagian tanah nya sudah menjadi jalan seluas 544 m².

Sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) menyebutkan bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Secara filosofis, konsepsi fungsi sosial atas tanah diperuntukan sebagai prinsip dasar dalam melakukan setiap pelepasan hak atau pencabutan hak atas tanah. Dengan demikian maka untuk tanah seluas 544 m² yang sudah menjadi jalan harus dilepaskan. Dengan adanya perbedaan data fisik di sertifikat dengan data fisik dilapangan untuk kasus ini, maka Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Barat akan melanjutkan proses pemecahan bidang tanah dengan menyesuaikan kondisi fisik sekarang. Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Barat akan meminta pemilik tanah membuat surat pernyataan menerima hasil ukur kekurangan luas sebagai dasar bahwa pemilik tanah sudah menerima hasil ukur tersebut. Kemudian surat pernyataan tersebut dilampirkan dengan laporan hasil pengukuran. Namun apabila pemilik tanah merasa keberatan atau tidak menerima kekurangan luas yang sudah menjadi jalan tersebut, maka pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Barat tidak bisa melanjutkan proses pemecahan tersebut.

Salah satu contoh lainnya adalah permohonan Pengukuran Ulang atas nama I Putu Indra Permana. Pengukuran ulang ini dimaksud untuk untuk merubah wilayah yang tercantum pada sertifikat. Wilayah yang tercantum pada sertifikat yang lama masih wilayah Kota Mataram, sedangkanobyekyangdimohonsekarang sudah masukkedalamwilayahDesaBajur,Kecamatan Labuapi, Kabupaten Lombok Barat. Untuk hasil ukur berdasarkan penguasaan fisik dan penunjukan batas saat ini dihasilkan seluas 101 m², berdasarkan hasil ukur saat ini dengan bentuk luas sertifikat diketahui tidak terjadi perubahan. Karna adanya perubahan wilayah tersebut, maka untuk perbaikannya pemilik bidang tanah wajib melampirkan surat keterangan kepala desa yang menyatakan bahwa bidang tanah tersebut memang benar sudah termasuk kedalamDesaBajur,KecamatanLabuapi,KabupatenLombokBarat. Setelah surat pernyataan itu dilengkapi maka Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Barat akan membuatkan Berita Acara sebagai dasar dari perbaikan sertifikat ini.

Selain itu, terjadi perbedaan bentuk dan luas terjadi oleh pemilik tanah atas nama Hajjah Masriah, terletak di Desa Jatisela Kecamatan Gunungsari, Kabupaten Lombok Barat dengan permohonan pengukuran ulang. Pada saat pengukuran, batas bidang tanah terdiri atas pematang dan sudah dipasang patok, kemudian pada semua sisi bidang telah disepakati oleh pemilik

tanah yang berbatasan (terbukti dengan tanda tangan *Kontradiktur Delimitasi* yang tertuang dalam surat pernyataan persetujuan dan pemasangan tanda batas bidang tanah). Terdapat perubahan bentuk fisik bidang tanah dikarenakan terjadinya kesalahan penunjukan batas pada penerbitan sertifikat pertama kali. Selain itu juga terdapat perbedaan luas pada Surat Ukur dengan hasil luas pengukuran dilapangan. Terkait perbedaan luas tersebut, pemilik tanah menerima hasil kekurangan luas tersebut karena sebagian tanahnya telah dilepaskan untuk jalan dan telah menandatangani Surat Pernyataan Pelepasan dan Surat Pernyataan Menerima Hasil Ukur. Terhadap bidang tanah yang berubah bentuk fisiknya, sesuai dengan pasal 41 ayat 1,2,3,5 dan 6 dan pasal 41A ayat 1 dan 2, maka dibuatkan Berita Acara Penataan Batas sebagai dasar perubahan data teknis dan data tekstual bidang tanah. Dengan dikeluarkannya Berita Acara ini, maka hasil pengukuran ini ditetapkan sebagai data teknis yang benar.

Terjadinya perubahan data fisik di sertifikat dengan di lapangan tidak serta merta langsung diperbaiki begitu saja tanpa adanya pengecekan dan analisis dari petugas ukur, petugas pemetaan serta kepala seksi survei dan pemetaan. Petugas ukur harus mengidentifikasi data yang sudah di ambil dilapangan lalu menyandingkan data tersebut dengan data yang lama. Petugas pemetaan juga harus menganalisis kembali beserta dengan sandingan yang berbatasan dengan tanah tersebut. Apabila perubahan data fisik dilapangan terdapat kekurangan luas dan pemilik bidang tanah bersedia menerima kekurangan tersebut maka proses permohonannya akan dilanjutkan dengan hasil pengukuran yang terbaru. Namun apabila perbedaan data fisik disertifikat dengan dilapangan menimbulkan permasalahan dengan sandingan atau ahli waris, maka pemilik bidang tanah dapat menyelesaikannya dahulu dengan para pihak yang bersangkutan. Pemohon dapat membuat pengaduan ke Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Kantor Petanahan Kabupaten Lombok Barat. Setelah itu dilakukan mediasi kepada pihak-pihak terkait untuk menghasilkan kesepakatan. Setelah dilakukan mediasi tetapi mendapatkan kesepakatan maka para pihak dapat melanjutkan permasalahan tersebut dengan mengajukan gugatan ke pengadilan.

Ada salah satu contoh permasalahan mengenai perbedaan data fisik disertifikat dengan data fisik dilapangan. Yaitu penutupan gang antara Awaludin pemilik tanah sertifikat hak milik nomor 00666/Lembar/2006 dengan Adi Wiradana sertifikat hak milik nomor 03720/Lembar/2009. Terjadinya penutupan gang ini disebabkan karena pada gambar disertifikat nomor 00666/Lembar/2006 terdapat gang dibagian Selatan bidang tanah. Tetapi pada sertifikat Nomor 03720/Lembar/2009 dibagian Selatan tidak ada gang. Sebelum menyelesaikan permasalahan pegawai Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa melakukan pengecekan lapangan untuk mengetahui keadaan yang sebenarnya di lokasi tersebut. Setelah melakukan pengecekan lapangan maka Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa melakukan proses mediasi terlebih dahulu kepada para pihak yang bersangkutan. Sesuai penelitian lapang dan sesuai dengan penunjukan batas-batas dari para pihak bahwa luasan sesuai dengan yang ada pada sertifikat dan tidak terdapat pengurangan serta terdapat gang yang memang hanya sampai setengah saja dan tidak sampai ke jalan besar. Bahwa terdapat saluran setelah gang, maka disimpulkan gang tersebut tidak hilang dan luas lebar dari gang tersebut sekitar 2 meter. Kami tetap mengingatkan sesuai dengan pasal 6 Undang-Undang Pokok Agraria mengenai fungsi sosial yang dalam hal ini akses jalan. Setelah dilakukan mediasi dapat disimpulkan para pihak sepakat menerima hasil penelitian lapang dan para pihak secara tegas menyatakan bahwa

tidak akan menuntut ganti rugi atau Tindakan hukum lainnya terkait dengan permasalahan penutupan gang tersebut dan kedua belah pihak sepakat untuk berdamai. Selanjutnya Saudara Adi Wiradana sebagaimana SHM 03720/Lembar mengizinkan dan tidak keberatan pemegang SHM 00666/Lembar untuk menggunakan akses jalan kelokasi bidang tanah Awaludin.

Berdasarkan kasus tersebut, maka permasalahan tersebut bisa diselesaikan dengan cara mediasi. Sesuai dengan pasal 44 ayat 7 Permen ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020 dalam hal mediasi tidak menghasilkan kesepakatan dan/atau gagal maka Kementerian, Kantor Wilayah, Kantor Pertanahan sesuai kewenangannya mengambil keputusan Penyelesaian Kasus. Dan pemilik tanah dapat mengajukan gugatan ke pengadilan.

D. KESIMPULAN

Faktor faktor yang menyebabkan adanya perubahan data disertifikat dengan kondisi dilapangan, yaitu faktor internal dan faktor eksternal. Faktor internal disebabkan oleh peralatan yang digunakan, personil atau petugas ukur yang mengukur, pengolahan data ukur, dan kondisi alam/lingkungan letak obyek bidang tanah. Sedangkan untuk faktor eksternal disebabkan oleh pemilik tanah yang tidak menjaga batas batas bidang tanah dan pemilik tanah tidak menerapkan asas kontradiktur delimitasi ketika pengukuran dilaksanakan. Untuk hambatan internal Kantor Pertanahan saat ini masih dalam proses transisi dari era manual ke era digital, mulai dari peralatan ukur yang digunakan serta pengolahan data hasil ukur. Untuk hambatan eksternal pemilik tanah masih kurang peduli dengan batas tanah yang mereka miliki, sehingga memungkinkan batas tanahnya hilang atau berubah.

Adanya perbedaan data fisik disertifikat dan data fisik dilapangan masih kerap kali terjadi. Oleh karena itu Kantor Pertanahan bertanggung jawab dalam proses perbaikan sertifikat apabila sertifikat yang dikeluarkan tidak sesuai dengan kondisi yang sebenarnya sesuai dengan pasal 41 dan pasal 41A Permen ATR/BPN Nomor 16 Tahun 2021. Salah satu bentuk tanggung jawab BPN Kabupaten Lombok Barat terhadap perbedaan data fisik disertifikat dengan data fisik dilapangan adalah dibuatnya Berita Acara apabila terjadi perbedaan bentuk disertifikat dengan dilapangan. apabila terjadi perbedaan luas antara disertifikat dengan dilapangan maka untuk perbaikannya dilengkapi dengan surat pernyataan menerima hasil ukur serta surat pernyataan pelepasan apabila tanah tersebut dilepaskan untuk kepentingan umum. Apabila perbedaan terjadi karena perubahan wilayah maka untuk perbaikannya dilengkapi oleh Surat Pernyataan dari Kepala Desa yang menunjukkan bahwa benar bidang tanah tersebut terletak di wilayah itu. Namun ketika perbedaan data fisik disertifikat dengan dilapangan menimbulkan permasalahan dengan sandingan maka penyelesaiannya bisa melakukan pengaduan ke Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa. Kemudian dilakukan mediasi kepada para pihak terkait untuk menghasilkan kesepakatan. Setelah dilakukan mediasi tetapi tetap tidak bisa diselesaikan maka para pihak dapat melanjutkan dengan mengajukan gugatan ke pengadilan.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

Hartanto, Andy. (2014). Hukum Pertanahan: Karakteristik Jual Beli Tanah Yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya. Surabaya: Laksbang Justitia.

- Adrian Sutedi, 2012, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Artje Tehupeiory, 2012, *Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Raih Asa Sukses, Jakarta.
- Bachtiar Effendie, 1993, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksananya*. Cetakan I, Alumni, Bandung.
- Budi Winarno, 2008, *Kebijakan Publik : Teori dan Proses*, PT. Buku Kita, Jakarta.
- Cholid Narbuko dan Abu Achmadi, 2001, *Metodologi Penelitian*, Bumi Aksara, Jakarta.
- Djoko Prakoso, Budiman Adi Purwanto, 1985, *Eksistensi PPPTSL sebagai Pelaksanaan Mekanisme Fungsi Agraria*, Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Dyah Ochtorina Susanti, 2017, *Urgensi Pendaftaran Tanah (Perspektif Utilities dan Kepastian Hukum)*, University Of Trunojoyo, Madura.
- E. Kristi Poerwandari, 1998, *Metode Penelitian Sosial*, Universitas Terbuka, Jakarta.
- G. Kartasaputra, 1991, *Hukum Tanah Jaminan Bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*, PT. Raja grafindo Persada, Jakarta.
- Hadriyanus Suharyanto, 2005, *Administrasi Publik Entrepreneurship, Kemitraan, dan Reintervening Government*, Media Wacana, Yogyakarta.
- Kamil, M. I., Ulum, H., & Widiyantoro, A. (2023). Implementasi Asas Kontradiktur Delimitasi Dalam Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Studi Kasus Di Kantor Pertanahan Kota Mataram). *Unizar Law Review*, 6(1). <https://doi.org/10.36679/ulr.v6i1.39>
- Soerjono Soekanto, 2012, *“Pengantar Penelitian Hukum”*, Universitas Indonesia Press, Jakarta.
- Peter Mahmud Marzuki, 2007, *“Penelitian Hukum”*, Prenada Media Group, Jakarta.